

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN RENTREE



INHOUDSOPGAVE

1. ALGEMEEN	2
2. MEER DAN ÉÉN HUURDER	2
3. TERBESCHIKKINGSTELLING EN AANVAARDING VAN HET GEHUURDE	2
4. HUURPRIJS EN SERVICEKOSTEN	3
5. VERPLICHTINGEN VAN DE VERHUURDER	4
6. BETALING	4
7. GEBRUIK GEHUURDE	4
8. HUURDERSZORG	6
9. HERSTELWERKZAAMHEDEN DOOR HUURDER	6
10. HET UITVOEREN VAN DRINGENDE WERKZAAMHEDEN EN RENOVATIE DOOR VERHUURDER	7
11. HET AANBRENGEN VAN VERANDERINGEN DOOR HUURDER	7
12. BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST	8
13. HET OPLEVEREN VAN DE WONING DOOR HUURDER	9
14. AANSPRAKELIJKHEID	10
15. HET IN VERZUIM ZIJN VAN HUURDER EN VERHUURDER	11
16. BELASTINGEN EN ANDERE HEFFINGEN	12
17. BOETE	12
18. KLACHTENCOMMISSIE	12
19. WET BESCHERMING PERSOONSgegevens	12
20. OVERIGE BEPALINGEN	13

1. ALGEMEEN

Artikel 1

1.1

De Algemene Huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst waarin ze van toepassing zijn verklaard. Indien de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van de Algemene Huurvoorwaarden gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.

2. MEER DAN ÉÉN HUURDER

Artikel 2

2.1

De in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur, dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.

2.2

De huurprijs en de servicekosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huurrechten gezamenlijk. Indien de huurovereenkomst ten aanzien van één of een aantal huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en de servicekosten verschuldigd.

2.3

Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder(s) uit deze overeenkomst en de wet voortvloeien.

2.4

Om de huurovereenkomst te doen eindigen, moet de opzegging aan of door (alle) in de aanhef genoemde huurder(s) geschieden. De in de aanhef genoemde huurders kunnen derhalve slechts gezamenlijk de huur opzeggen, tenzij verhuurder uitdrukkelijk instemt met een enkelvoudige beëindiging door één van de in de aanhef genoemde huurders.

2.5

Indien verhuurder op grond van een wettelijke dan wel contractuele regeling verplicht is tot het verrichten van een prestatie jegens huurder, bevrijdt nakoming aan één van de in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders, verhuurder van haar verplichting.

3. TERBESCHIKKINGSTELLING EN AANVAARDING VAN HET GEHUURDE

Artikel 3

3.1

Verhuurder stelt het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking.

3.2

Vóór of bij aanvang van de huurovereenkomst inspecteren huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde en leggen zij de afspraken in een woningaanvaardingsrapport vast. Huurder en verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van dit woningaanvaardingsrapport.

3.3

Indien de vorige huurder een verandering of toevoeging aan het gehuurde heeft achtergelaten ten behoeven van de huurder, dan is huurder verplicht tot het onderhouden, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan deze veranderingen en toevoegingen. Indien een verandering of toevoeging aan het gehuurde door de vorige huurder ten behoeve van de huurder is achtergelaten en deze wijziging een voor bewoning wezenlijke en noodzakelijke voorziening betreft, die op redelijke wens van huurder door verhuurder dient te worden vervangen, dan zal verhuurder in dat geval de verandering op standaardniveau vervangen.

4. HUURPRIJS EN SERVICEKOSTEN

Artikel 4

4.1

De huurprijs wordt jaarlijks gewijzigd overeenkomstig de bij of krachtens de wet bepaalde wijze.

4.2

Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot de servicekosten. Verhuurder verstrekt huurder elk jaar een naar de soort uitgesplitst overzicht van alle in rekening gebrachte kosten. Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde kosten zullen daarbij worden verrekend, tenzij het een vergoeding betreft voor een door verhuurder ingesteld fonds. Met betrekking tot deze fondsen geldt dat het door de huurder betaalde voorschot gelijk gesteld wordt met de eindafrekening; er vindt daarom geen verrekening plaats.

4.3

De voorschotbedragen kunnen door verhuurder worden verhoogd met ingang van de eerste maand, volgende op de maand waarin het overzicht als bedoeld in het vorige lid aan huurder is verstrekt.

4.4

Huurder is gebonden aan een wijziging van levering van zaken of diensten, dan wel een wijziging van de berekeningsmethodiek van de geleverde zaken en diensten, en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op zaken en diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden en tenminste 70% van die huurders daarmee heeft ingestemd.

Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder dat overeenstemming is bereikt met tenminste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen over de redelijkheid van het voorstel.

4.5

Indien niet tenminste 70% is bereikt, is huurder voorts gebonden aan een wijziging van de levering van zaken en diensten, dan wel een wijziging van de berekeningsmethodiek van de geleverde zaken en diensten, en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien:

- Het belang van verhuurder bij de wijziging zodanig is dat huurder – in redelijkheid de belangen van beide partijen in aanmerking genomen – zijn toestemming daaraan niet mag onthouden en
- Verhuurder huurder over de wijziging tijdig heeft geïnformeerd en met huurder, de eventueel aanwezige bewonerscommissie, en indien nodig de huurdersorganisatie, overleg heeft gevoerd.

5. VERPLICHTINGEN VAN DE VERHUURDER

Artikel 5

5.1

Verhuurder is verplicht op verzoek van de huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen, dan wel voor zover deze ingevolge de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik, voor rekening van huurder komen.

5.2

De verhuurder is tot vergoeding van een door gebrek veroorzaakte schade verplicht, indien het gebrek na het aangaan van de overeenkomst is ontstaan en aan hem is toe te rekenen, alsmede indien het gebrek bij het aangaan van de overeenkomst aanwezig was en de verhuurder het toen kende of had behoren te kennen, of toen aan de huurder te kennen heeft gegeven dat het gehuurde het gebrek niet had.

6. BETALING

Artikel 6

6.1

Huurder voldoet de huurprijs en het bedrag aan bijkomende kosten, bij vooruitbetaling vóór de eerste van de maand, door storting/overschrijving op het door verhuurder bekendgemaakte rekeningnummer. Dit geschiedt bij voorkeur door het verlenen van een incassomachtiging aan de verhuurder. Vanaf de eerste dag van de maand is huurder voor de termijn voor die maand in verzuim en is hij wettelijke rente verschuldigd.

6.2

Huurder beroept zich bij het voldoen aan zijn betalingsverplichting niet op enige opschorting, korting, aftrek of verrekening met een vordering welke huurder op verhuurder heeft of meent te hebben, behoudens het geval als gesteld in artikel 7:206 lid 3 Burgerlijk Wetboek. Verhuurder is gerechtigd te bepalen op welke openstaande vordering uit de huurovereenkomst een door hem van huurder te ontvangen betaling in mindering komt, tenzij huurder bij de betaling uitdrukkelijk anders aangeeft.

7. GEBRUIK GEHUURDE

Artikel 7

7.1

Huurder gebruikt en onderhoudt het gehuurde zoals het een goed huurder betaamt.

7.2

Huurder gebruikt het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming en wijzigt deze bestemming niet. Onder gemeenschappelijke ruimten wordt verstaan ruimten zoals trappenhuis, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.

7.3

Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd feitelijk bewonen en de woonruimte daadwerkelijk voor hemzelf en de leden van zijn huishouden gebruiken. Huurder zal in het gehuurde zijn exclusieve hoofdverblijf houden. Indien huurder het gehuurde niet feitelijk bewoont, dan wel het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, rust de bewijslast dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden op huurder.

7.4

Het is huurder uitsluitend met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder toegestaan het gehuurde (geheel of) gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven, dan wel het gehuurde op internet of anderszins aan derden te huur of gebruik aan te bieden. Een verzoek tot

toestemming dient schriftelijk te worden gedaan, onder vermelding van de naam van de onderhuurder, de onderhuurprijs en de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst. Verhuurder is bevoegd aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden of het verzoek te weigeren.

Voor ongeoorloofde onderhuur geldt voorts dat huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan verhuurder dient af te dragen. Daarnaast is huurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 2.500,- te vermeerderen met € 50,- (prijspeil november 2013 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, alle huishoudens) per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt met een maximum van € 15.000,-.

7.5

Als de huurder langer dan twee maanden afwezig zal zijn, is hij verplicht dit aan verhuurder mede te delen met vermelding van een gemachtigde die hem kan vertegenwoordigen voor deze overeenkomst.

7.6

Huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door huurder, huisgenoten, huisdieren, (gebruiks)voorwerpen, machines, overige roerende en onroerende zaken of door derden die zich vanwege huurder in, rondom of in de directe nabijheid van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden.

Huurder dient in geval van conflict of onenigheid met burens of derden eerst hierover met de persoon in kwestie in gesprek te gaan. Het kan daarbij o.a. gaan om stank- of geluidsoverlast, overhangende takken of pesterijen. Betrokkenen zoeken samen naar een oplossing. Helpt dit niet of komt het niet tot een oplossing, dan neemt huurder contact op met de buurtbemiddelingsinstantie in Deventer.

Tevens dient huurder zich als goed huurder te gedragen richting medewerkers van verhuurder en/of door verhuurder ingehuurde derden. Fysiek of verbaal geweld, agressiviteit, dan wel ander wangedrag leidt tot passende (juridische) maatregelen jegens huurder, die kunnen leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst.

7.7

Huurder voorziet het gehuurde van behoorlijke meubilering en stoffering. Huurder dient de woning/vloeren dusdanig te bekleden en in te richten dat hij geen overlast aan omwonenden veroorzaakt.

7.8

Het is huurder niet toegestaan de tuin, dan wel andere gehuurde buitenruimte(n) te gebruiken voor opslag en/of stalling van voer- of vaartuigen, caravans, aanhangwagens, handelswaren, afval, dan wel gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook.

Het is huurder voorts niet toegestaan de gemeenschappelijke ruimten te gebruiken voor opslag en/of stalling van tweewielers, kinderwagens, handelswaren, afval, gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook. Doet huurder dat toch, dan is verhuurder gerechtigd deze zaken te verwijderen op kosten van huurder.

7.9

Huurder zal zijn huisvuil op de daarvoor aangewezen plaatsen en tijdstip gescheiden afvoeren en geen voedsel of afval vanuit het gehuurde naar buiten werpen of in algemene ruimten deponeren.

7.10

Huurder verricht zodanig onderhoud aan tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen dat deze onroerende aanhorigheden – naar het oordeel van verhuurder- een verzorgde indruk maken en geen overlast veroorzaken voor omwonenden, aangrenzende panden of woonomgeving. Huurder brengt geen bomen, struiken of andere beplanting aan die overlast voor derden kan veroorzaken. Verhuurder heeft het recht te vorderen dat huurder bij het einde van de huur op kosten van huurder door hem geplante bomen en/of hoog opschietende beplanting verwijdert/laat verwijderen.

7.11

Het is huurder niet toegestaan hennep of soortgelijke gewassen in het gehuurde te kweken of te drogen, verdovende middelen te hebben en/of daarin handel te drijven vanuit het gehuurde of enige

andere activiteit te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Het handelen in strijd met dit verbod is dermate ernstig dat dit ontbinding van de huurovereenkomst op kortst mogelijke termijn rechtvaardigt.

8. HUURDERSZORG

Artikel 8

8.1

Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in geval van brand, storm, water en vorst. Huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade, evenals gebreken aan het gehuurde direct aan verhuurder te melden.

Bij nalatigheid van huurder in deze zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden, voor rekening van huurder komen.

8.2

In verband met controle door verhuurder van de naleving van de verplichtingen van huurder op grond van deze Algemene Huurvoorwaarden, dan wel in verband met mogelijk door verhuurder uit te voeren werkzaamheden of controle van meterstanden en dergelijke, zal huurder verhuurder in het gehuurde toelaten. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen. Huurder kan zo gewenst, legitimatie van deze personen verlangen.

8.3

Indien het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel en bed, is huurder verplicht van de beëindiging van zijn huurrecht schriftelijk mededeling te doen aan verhuurder, onmiddellijk nadat de rechterlijke beschikking waarbij dit is bepaald, onherroepelijk is geworden. Zolang huurder deze mededeling niet heeft gedaan, blijft hij tegenover verhuurder aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst. Het vorenstaande is eveneens van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap.

Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder is hij verplicht verhuurder hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen.

9. HERSTELWERKZAAMHEDEN DOOR HUURDER

Artikel 9

9.1

Huurder is verplicht de kleine herstellingen en kleine gebreken, zoals bedoeld in art. 7:217 BW, uit te voeren. Onder kleine herstellingen vallen alle herstellingen die als kleine herstellingen zijn aangemerkt bij Algemene Maatregel van Bestuur (Besluit kleine herstellingen, zoals bedoeld in artikel 7:240 BW).

Tenzij anders is overeengekomen, is huurder in ieder geval verantwoordelijk voor het schoonhouden van het gehuurde, inclusief gemeenschappelijke ruimten, waaronder begrepen trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen en achterpaden.

9.2

Alle door huurder te verrichten werkzaamheden moeten vakkundig worden uitgevoerd, tenminste indien en voor zover niet is overeengekomen dat zij tegen vergoeding door de verhuurder zullen worden verricht. Huurder zal daarbij de door overheid of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen.

10. HET UITVOEREN VAN DRINGENDE WERKZAAMHEDEN EN RENOVATIE DOOR VERHUURDER

Artikel 10

10.1

Huurder staat alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toe.

10.2

Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van dringende werkzaamheden of renovatie. Indien verhuizing noodzakelijk is in verband met de voorgenomen renovatie ontvangt de huurder in afwijking van het bepaalde in art. 7:220 leden 5 en 6 BW geen tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten, tenzij dit nadrukkelijk anders staat vermeld in het renovatievoorstel van de verhuurder aan huurder.

10.3

Indien verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil renoveren, zal hij huurder daartoe een schriftelijk voorstel doen. Dit voorstel wordt vermoed redelijk te zijn, wanneer 70 % of meer van de huurders van het complex daarmee heeft ingestemd. Indien huurder met het voorstel niet heeft ingestemd en ook niet binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder, dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, bij de rechter een beslissing heeft gevorderd omtrent de redelijkheid van het voorstel, is hij hieraan gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden. In geval van renovatie verklaart huurder zich tevens akkoord met een eventuele huurverhoging als gevolg van de renovatie voor zover die huurverhoging in redelijke verhouding staat tot de door de verhuurder gemaakte kosten van deze renovatie.

10.4

Bedoelde werkzaamheden vinden, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip, plaats op werkdagen, dringende gevallen evenwel uitgezonderd.

11. HET AANBRENGEN VAN VERANDERINGEN DOOR HUURDER

Artikel 11

11.1

Het is huurder toegestaan veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt aan de **binnenzijde** van het gehuurde aan te brengen, behalve indien het gaat om veranderingen die gevaar, overlast, hinder of schade voor/aan verhuurder of derden opleveren of veranderingen die de verhuurbaarheid of waarde van de woning doen verminderen. Voor overige veranderingen en toevoegingen heeft huurder vooraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig.

11.2

Verhuurder heeft het beleid met betrekking tot dergelijke veranderingen vastgelegd in zijn beleid voor Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV-beleid). Hierbij zijn tevens overzichten begrepen van veranderingen waarvoor geen toestemming nodig is, veranderingen waarvoor toestemming moet worden gevraagd en veranderingen die niet zijn toegestaan.

11.3

Aan de in lid 1. bedoelde toestemming kan verhuurder voorwaarden verbinden, die onder meer betrekking hebben op:

- aard en kwaliteit van te gebruiken materialen;
- het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde of gebouw;
- (bouwtechnische) voorschriften van de overheid;
- het onderhoud van de verandering;
- aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;
- verzekering, belasting en aansprakelijkheid.

11.4

Huurder is niet verplicht veranderingen die hij met toestemming van verhuurder heeft aangebracht bij het einde van de huur ongedaan te maken, tenzij die ongedaan making door de verhuurder bij het verlenen van zijn toestemming nadrukkelijk is bedongen.

11.5

Veranderingen die zonder toestemming zijn aangebracht en niet voldoen aan de gestelde voorwaarden, zullen door huurder op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt. Mocht huurder niet reageren op deze aanwijzing, dan kan verhuurder de noodzakelijke werkzaamheden zelf op kosten van huurder (laten) uitvoeren.

11.6

Huurder brengt veranderingen aan het gehuurde geheel voor eigen rekening en risico aan. Verhuurder is ter zake geen andere vergoeding of bijdrage verschuldigd dan waartoe hij zich bij of na het verlenen van de toestemming als bedoeld in het eerste lid nadrukkelijk heeft verbonden. Verhuurder heeft het beleid met betrekking tot dergelijke vergoedingen vastgelegd in zijn beleid voor Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV-beleid).

11.7

Huurder is verplicht tot het onderhouden, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan de veranderingen of toevoegingen die door huurder zijn aangebracht of door huurder van vorige huurder zijn overgenomen.

11.8

Huurder is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die door huurder is aangebracht. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder zelf aangebrachte veranderingen aan het gehuurde.

12. BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST

Artikel 12

12.1

Opzegging door huurder

Huurder kan de overeenkomst beëindigen op een zelf te bepalen datum, mits deze op een werkdag valt. Huurder dient een opzeggingstermijn van minimaal 1 maand in acht te nemen.

De opzeggingstermijn wordt geacht in te gaan op de datum waarop de huurder ten kantore van de verhuurder een opzegging ondertekent of waarop de opzeggingsbrief bij verhuurder wordt ontvangen en geregistreerd, en indien de dag waartegen wordt opgezegd op een dag valt waarop het kantoor van verhuurder gesloten is, de eerstvolgende werkdag.

12.2

Opzegging door verhuurder

Verhuurder kan de huurovereenkomst tegen de eerste van de maand bij aangetekende brief of deurwaardersexploot opzeggen. Hij geeft daarbij de gronden aan die tot de opzegging hebben geleid. De door verhuurder in acht te nemen opzeggingstermijn bedraagt drie maanden, welke termijn voor ieder jaar dat de overeenkomst heeft geduurd met een maand wordt verlengd tot maximaal zes maanden.

12.3

De opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.

12.4

Overige verplichtingen van huurder bij beëindiging huurovereenkomst

Huurder is verplicht, als verhuurder na het einde van de huur, tot verhuur of verkoop wenst over te gaan, aan belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging.

13. HET OPLEVEREN VAN DE WONING DOOR HUURDER

Artikel 13

13.1

Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde onder afgifte van alle sleutels geheel ontruimd en schoon aan verhuurder op te leveren in de staat, waarin hij het gehuurde conform het woningaanvaardingsrapport bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen, behoudens voor zover er sprake is van normale slijtage, die voor rekening en risico van verhuurder komt. Voor door huurder in het gehuurde aangebrachte veranderingen en toevoegingen geldt het bepaalde in het vijfde lid van dit artikel.

13.2

Voor het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren. Huurder zal verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen.

Bij die gelegenheid respectievelijk gelegenheden zal een inspectierapport worden gemaakt, waarin zal worden vastgelegd, welke herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder verricht moeten worden, alsmede de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een ondertekend exemplaar van het inspectierapport.

13.3

Het gehuurde wordt geacht in goede staat te verkeren indien blijkt dat:

- huurder zijn reparatie en onderhoudsverplichtingen als bedoeld in artikel 9 is nagekomen;
- huurder alle schade aan het gehuurde waarvoor hij op grond van de artikelen 8.1 en 14 aansprakelijk is, heeft hersteld;
- veranderingen als bedoeld in artikel 11.4 ongedaan zijn gemaakt, indien en voor zover verhuurder met inachtneming van het in het vijfde lid van dat artikel bepaalde, ongedaan making heeft geëist;
- door huurder aangebrachte veranderingen die niet ongedaan behoeven te worden gemaakt, in goede staat van onderhoud verkeren.

13.4

Indien de huurder op de dag dat hij/zij de sleutels inlevert, de woning niet in goede staat heeft opgeleverd, is verhuurder zonder nadere ingebrekestelling gerechtigd herstelwerkzaamheden op kosten van huurder zelf uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij huurder zich reeds nu voor alsdan verplicht deze kosten te voldoen. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van huurder, komt voor zijn rekening.

13.5

In het geval huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde zaken heeft achtergelaten is verhuurder bevoegd die zaken te verwijderen, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten. Alle kosten van verwijdering van de zaken zijn voor rekening van huurder.

Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits van deze overdracht schriftelijk aan verhuurder is kennis gegeven.

13.6

Ten aanzien van door de huurder tijdens de huurtijd met of zonder toestemming aangebrachte veranderingen en toevoegingen gelden bij het einde van de huur de volgende regels:

- veranderingen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt, dienen bij het einde van de huur door huurder te worden verwijderd;
- verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan het bepaalde in artikel 11, door huurder ongedaan worden gemaakt;
- huurder is verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur weg te nemen wanneer verhuurder dit bij het verlenen van toestemming schriftelijk heeft bedongen;
- huurder is te allen tijde gerechtigd door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken, mits hij het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich overeenkomstig artikel 3 bij de aanvang van de huur bevond.

14. AANSPRAKELIJKHEID

Artikel 14

14.1

Huurder is aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurtijd aan het gehuurde, waartoe ook de buitenzijde wordt gerekend, is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade, behalve brandschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. Huurder is jegens de verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die vanwege huurder het gehuurde gebruiken of zich vanwege huurder daarop bevinden.

14.2

Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade en derving van huurgenot die huurder en/of zijn huisgenoten lijdt/lijden of voor schade aan zaken toebehorende aan huurder en/of zijn huisgenoten als gevolg van zichtbare of onzichtbare gebreken aan het gehuurde, tenzij die schade of derving van het huurgenot aan verhuurder is toe te rekenen of indien die schade is veroorzaakt door een gebrek dat bij het aangaan van de huurovereenkomst aanwezig was en dat verhuurder dat toen kende of had behoren te kennen.

14.3

Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade, veroorzaakt aan de persoon en/of zaken van de huurder of diens huisgenoten door storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, natuurrampen, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten. Aansprakelijkheid van verhuurder krachtens art. 6:174 BW is uitgesloten.

14.4

Huurder is gehouden tot het afsluiten van – en tot het in stand houden van – een adequate inboedelverzekering op gebruikelijke voorwaarden. Voor schade die valt onder de reikwijdte en dekking van een door huurder afgesloten verzekering dient huurder zich eerst tot zijn verzekeraar te wenden.

15. HET IN VERZUIM ZIJN VAN HUURDER EN VERHUURDER

Artikel 15

15.1

Indien één der partijen in verzuim is met de nakoming van enige verplichting, welke ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst op hem rust en daardoor door de andere partij gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van die ene partij.

15.2

Indien één van de partijen een uit hoofde van de overeenkomst of uit andere hoofde overeengekomen verschuldigd bedrag niet volledig of stipt op de vervaldag voldoet, dan verkeert deze partij direct vanaf de vervaldag in verzuim en is deze partij vanaf die dag de wettelijke rente verschuldigd.

Daarnaast is de partij die in verzuim verkeert en die een natuurlijk persoon is, niet handelend in de uitvoering van beroep of bedrijf, een vergoeding verschuldigd voor de redelijke incassokosten, zulks met in acht neming van art. 6:96, leden 2 tot en met 6 van het Burgerlijk Wetboek. De hoogte voor de verschuldigde incassokosten wordt berekend conform artikel 2 van het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten, waarbij tenminste het aldaar opgenomen minimumbedrag van € 40,- verschuldigd zal zijn.

Is de partij die in verzuim verkeert geen natuurlijk persoon, dan is deze partij direct vanaf het intreden van verzuim een vergoeding verschuldigd voor de buitengerechtelijke incassokosten, welke 15% van de verschuldigde hoofdsom bedraagt met een minimum van € 75,-.

16. BELASTINGEN EN ANDERE HEFFINGEN

Artikel 16

16.1

Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeiende regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van huurder, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:

- de afvalstoffenheffing en waterschapslasten, voor zover deze lasten betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van gemeenschappelijke ruimten;
- overige bestaande of toekomstige belastingen, precariorechten, lasten, heffingen, retributies ter zake van het gehuurde en/of ten aanzien van zaken van huurder;
- milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en aanslagen of heffingen op grond van enige andere milieuwet, alsmede de rioolheffing.

Indien de voor rekening van de huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

17. BOETE

Artikel 17

17.1

Indien één van de partijen enige bepaling uit deze Algemene Huurvoorwaarden overtreedt, is die partij verplicht ten behoeve van de andere partij een onmiddellijk opeisbare boete van € 25,- (prijspeil november 2013 geïndexeerd volgend de CBS Consumentenprijsindex, alle huishoudens) per kalenderdag met een maximum van € 15.000,- verschuldigd, onverminderd de verplichting van die partij om alsnog overeenkomstig deze Algemene Huurvoorwaarden te handelen en onverminderd de overige rechten van de andere partij op schadevergoeding.

Deze boete zal, zonder rechterlijke tussenkomst voor elke dag waarin de overtreding voortduurt, verschuldigd zijn.

18. KLACHTENCOMMISSIE

Artikel 18

18.1

Verhuurder stelt de huurder in de gelegenheid geschillen over haar handelen of nalaten, of het handelen of nalaten van personen die voor haar werkzaamheden verrichten, in te dienen bij de klachtencommissie. De klachtencommissie heeft tot taak de verhuurder met redenen omkleed over de behandeling van het geschil te adviseren.

19. WET BESCHERMING PERSOONSGEGEVENS

Artikel 19

19.1

Huurder verstrekt bij het aangaan van de huurovereenkomst, door ondertekening daarvan, toestemming aan verhuurder en aan de (eventuele) beheerder om de persoonsgegevens van huurder in een bestand op te nemen / te verwerken en te gebruiken voor haar bedrijfsvoering en verbetering van de dienstverlening.

20. OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 20

20.1

Indien een deel van de overeenkomst of van deze Algemene Huurvoorwaarden vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige artikelen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan als overeengekomen hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

21.2

Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, statuten en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen. Tevens is huurder verplicht besluiten van de Vereniging van Eigenaren na te leven. Verhuurder verplicht zich deze besluiten zo spoedig mogelijk ter kennis van huurder te brengen.

20.3

Huurder is vanaf de aanvang van de huurovereenkomst de enige afnemer van energie ter zake van het gehuurde en is verplicht een overeenkomst tot levering van energie ter zake van het gehuurde aan te gaan met één of meer energieleveranciers en de verplichtingen uit die overeenkomst na te komen. Voorts dient de huurder zijn verplichtingen uit hoofde van de aansluit- en transport overeenkomst ter zake van het gehuurde met de netbeheerder na te komen. Huurder zal verhuurder te allen tijde vrijwaren voor aanspraken van netbeheerder en/of energieleveranciers ter zake.

20.4

Huurder is gebonden aan wijzigingen in het door verhuurder gevoerde beleid, mits deze beleidswijziging past binnen de geldende wet- en regelgeving en binnen deze algemene huurvoorwaarden.